



Referencia:	2023/22656M
Solicitud:	Arrendamiento de bienes inmuebles patrimoniales de propiedad municipal
GESTIÓN PATRIMONIO (PSG900G)	

INMACULADA MORA MADRID, CONCEJALA SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL AYUNTAMIENTO DE ELCHE.

CERTIFICO: Que La Junta de Gobierno Local en su sesión del día 30 de noviembre de 2023 adoptó el siguiente acuerdo:

12. GESTIÓN PATRIMONIO.

Referencia: 2023/22656M.

Aprobar la segunda modificación del Pliego de Condiciones del concurso público para el arrendamiento de viviendas protegidas en el ARRU Barrio San Antón.

Visto el informe emitido por PIMESA relativo al Pliego de Condiciones del concurso público para el arrendamiento de viviendas protegidas en el Área de Regeneración y Renovación Urbana Barrio San Antón

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero: La Junta de Gobierno Local aprobó, con fechas 22 de julio de 2016, 31 de mayo de 2019 y 4 de junio de 2021, los pliegos de condiciones para la comercialización y adjudicación en régimen de venta de 74, 120 y 90 viviendas protegidas de nueva construcción (VPNC) de los Edificios 1, 2 y 3, destinadas a las personas propietarios y titulares de derechos de dominio incluidas en la Fase 1ª del Área de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU) "Barrio de San Antón" de Elche. Con fecha 3 de agosto de 2023, se acordó modificar el Pliego de Condiciones para comercialización por concurso público y adjudicación de viviendas del Edificio 2 y del Edificio 3 del ARRU Barrio San Antón.

Segundo: La Junta de Gobierno Local, con fecha 3 de marzo de 2023, aprobó el Pliego de Condiciones del concurso público para el arrendamiento de viviendas protegidas en el Área de Regeneración y Renovación Urbana Barrio San Antón. Con fecha 3 de agosto de 2023, se acordó modificar el Pliego de Condiciones del concurso público para el arrendamiento de viviendas protegidas del ARRU Barrio San Antón.

Tercero: En el informe emitido por PIMESA (csv 14615035161445152165) se indica que el Pliego de Condiciones del Concurso Público para el Arrendamiento de Viviendas Protegidas aprobado





contempla, en su cláusula 34 bis, un Derecho de Adquisición Preferente por las personas arrendatarias de conformidad con el artículo 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), pudiendo ejercitar el derecho de tanteo sobre la finca arrendada en las condiciones establecidas en la normativa de aplicación. Sin embargo, el Pliego no contempla la posibilidad de que las personas arrendatarias puedan instar a voluntad propia la adquisición de la propiedad de las viviendas arrendadas en el supuesto de que su situación socioeconómica mejorase. Entre los objetivos del ARRU Barrio San Antón se encuentra el realojo de todas las personas afectadas por la actuación, propietarias de viviendas iniciales que constituyen su vivienda habitual, en otras viviendas de nueva construcción de características similares y a ser posible en las mismas condiciones y régimen de acceso. Estos objetivos podrían materializarse adecuadamente estableciendo un derecho de opción de compra a favor de las personas arrendatarias.

Cuarto: La modificación del pliego propuesta, según el informe emitido por PIMESA, tendría unas implicaciones fiscales y económicas:

- La tributación en el Impuesto sobre el Valor Añadido de las actividades de promoción de edificaciones destinadas a su arrendamiento posterior depende de si los contratos de arrendamiento se articulan sin opción de compra o con la misma.
- La reducción de los ingresos mensuales en un 9,09% respecto a las rentas de las 16 viviendas arrendadas, que están determinadas entre los 50 y los 200 euros, en función de las características y grado de vulnerabilidad de las personas, de acuerdo con los informes realizados por los Servicios Sociales.
- La deducción por parte del Ayuntamiento del coste de construcción de las 28 viviendas (16 arrendadas, 1 adjudicada en régimen de arrendamiento y 11 disponibles a fecha de hoy), valorado en 666.063,71 euros, este será facturado por PIMESA al Ayuntamiento en su calidad de Ente Gestor.

Quinto: Considerando que el proceso de expropiación de las viviendas iniciales se encuentra en trámite; que es urgente el realojo en las viviendas nuevas de las personas afectadas que aún residen en las viviendas iniciales; que personas propietarias de viviendas iniciales ubicadas en los bloques afectados y no residentes en las mismas han manifestado su interés en acceder a las nuevas viviendas en propiedad; que personas propietarias de viviendas iniciales que han sido realojadas en régimen de arrendamiento en las nuevas viviendas podrían estar interesadas, en algún momento, en adquirir la vivienda arrendada en propiedad si su situación de vulnerabilidad cambiase y, en definitiva, favorecer el acceso a una vivienda digna tanto en régimen de propiedad como en arrendamiento a las personas afectadas, se considera conveniente proponer la modificación del Pliego de Condiciones del Concurso Público para el Arrendamiento de Viviendas Protegidas en el ARRU Barrio San Antón, aprobado con fecha 03.03.2023 y modificado con fecha 03.08.2023.

Sexto: La modificación del Pliego de Condiciones para la comercialización en régimen de arrendamiento de viviendas protegida de los Edificios 2 y 3, con la finalidad de recoger el derecho de opción de compra a cualquier persona que sea o haya sido propietaria de una vivienda inicial en los





Bloques 11, 12 13 y 14 de la Fase 1 del ARRU Barrio San Antón, realojada en régimen de arrendamiento en una vivienda de nueva construcción, supondría la introducción de una nueva clausula:

“CLÁUSULA 35.- DERECHO DE OPCIÓN DE COMPRA

*Se establece un derecho de opción de compra a cualquier persona **que sea o haya sido propietaria de una vivienda inicial en los Bloques 11, 12 13 y 14 de la Fase 1 del ARRU Barrio San Antón, realojada en régimen de arrendamiento en una vivienda de nueva construcción** objeto del presente Pliego de Condiciones.*

a) Precio, Plazo y ejercicio de la opción de compra

- *No se establece pago alguno en concepto de precio de la opción de compra de la finca.*
- *El plazo de la opción de compra podrá alcanzar la totalidad del plazo del contrato de arrendamiento, pero caducará necesariamente en caso de prórroga, tácita o legal, de dicho contrato.*
- *El ejercicio de la opción de compra por la parte arrendataria deberá realizarse, mediante notificación fehaciente dirigida al Ayuntamiento de Elche en la que manifieste su voluntad adquisitiva. La resolución del contrato de arrendamiento antes de esa fecha implicará la caducidad del derecho de opción.*
- *Ambas partes formalizarán el contrato de compraventa de la finca arrendada en el plazo máximo de tres meses a contar desde la recepción por parte del Ayuntamiento de Elche de la notificación del ejercicio de la opción, y tras la oportuna adjudicación de la finca a la parte arrendataria, en régimen de venta, por la Junta de Gobierno Local.*
- *La parte compradora se obliga a comparecer ante el Notario, en el día y hora señalados por PIMESA una vez visado por la Conselleria de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda, a través del Servicio Territorial de Alicante, el contrato de compraventa. El otorgamiento de la escritura de compraventa se efectuará en el plazo máximo de seis meses desde el visado del contrato de compraventa.*
- *Hasta el día de la firma de la escritura de compraventa, la parte arrendataria se obliga a abonar la renta por el alquiler de la finca, en los términos establecidos en el contrato de arrendamiento.*
- *Para ejercitar el derecho de opción de compra y al tratarse de una vivienda calificada por la Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática de la Generalitat Valenciana, a través del Servicio Territorial de Vivienda de Alicante, como Vivienda Protegida de Nueva Construcción, la/las personas adquirentes deberán acreditar, en el momento de ejercitar la opción de*





compra, el cumplimiento de los requisitos establecidos que la normativa vigente en ese momento para acceder a la adquisición y/o beneficios de la vivienda protegida.

b) Precio de la compraventa y forma de pago

- *El precio de venta de la vivienda y plaza de garaje vinculada será el que consta en los Anexos I Bis y II Bis del Pliego de Condiciones para la comercialización por concurso público de viviendas del Edificio 2 y Edificio 3 del ARRU Barrio San Antón. Sobre dicha cantidad se aplicará el I.V.A. de conformidad con la legislación vigente.*
- *Se deducirá del precio de venta la totalidad de las cantidades abonadas en concepto de renta del arrendamiento por la parte arrendataria.*
- *La totalidad del precio más el I.V.A. se abonará al contado, a la firma de la escritura de compraventa.*

c) Gastos e impuestos de la compraventa

- *De conformidad con la normativa de aplicación, y según lo dispuesto en el artículo 1.455 del Código Civil, los gastos de otorgamiento de escritura serán de cuenta de la parte vendedora, y los de la primera copia y los demás posteriores a la venta serán de cuenta de la parte compradora.*
- *El Impuesto Municipal sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía), en su caso, lo asume la parte vendedora.*
- *A partir del momento de la entrega de la posesión de la vivienda serán de cuenta de la parte compradora todos los impuestos, arbitrios, licencias, autorizaciones y tributos de cualquier clase o naturaleza, creados por el Estado, Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio, así como todo tipo de gastos que graven la propiedad de la vivienda.*

Séptimo: Con fecha 22.11.2023, se emitió informe de fiscalización en el que realizaba observaciones respecto al tipo impositivo aplicable y la consideración de primera entrega ([14614150160432103560](#)). Dicho informe fue remitido al ente gestor, PIMESA, que ha informado con fecha 24.11.2023 ([14615035000044150102](#)), ([14615034160357742226](#)), ([14615034620121624743](#)).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero: El proceso actual de renovación urbana del Barrio de San Antón se fundamenta en el Acuerdo de la Comisión Bilateral, relativo al Área de Regeneración y Renovación Urbana del “Barrio de San Antón”, suscrito el 24 de octubre de 2014 entre el Ministerio de Fomento, la Generalitat





Valenciana y el Ayuntamiento de Elche. Mediante dicho Acuerdo se dieron por finalizadas las actuaciones financiadas a cargo de Planes anteriores referidas a esta Área.

Se fundamenta así mismo, en los Convenios anuales de colaboración entre la Generalitat y el Ayuntamiento de Elche para la gestión de la actuación y para la instrumentación de las subvenciones, y las Adendas que modifican dicho acuerdo.

Segundo: La competencia para el conocimiento y resolución de este expediente le corresponde a la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo establecido en la disposición adicional segunda 4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

Por todo ello, se eleva a la Junta de Gobierno Local la siguiente propuesta de **ACUERDO**:

La propuesta ha sido fiscalizada por la intervención municipal en fecha 27/11/2023, con nº de referencia 2023/1608 y con resultado Fiscalización de conformidad.

PRIMERO: Modificar el Pliego de Condiciones del concurso público para el arrendamiento de viviendas protegidas en el Área de Regeneración y Renovación Urbana Barrio San Antón, aprobado por la Junta de Gobierno Local de fecha 3 de marzo de 2023 y modificado por la Junta de Gobierno Local de fecha 3 de agosto de 2023, añadiendo la Cláusula 35.

Las personas interesadas con contrato de arrendamiento (sin opción de compra) en vigor que cumplan los requisitos y soliciten acogerse a este régimen podrán formalizar un nuevo contrato de arrendamiento con opción de compra, debiendo resolverse en este caso el contrato de alquiler anterior.

SEGUNDO: Facultar al Alcalde-Presidente o al Vicealcalde y Concejal de Estrategia Municipal, indistintamente, para la formalización de los contratos que resulten del proceso de adjudicación contenido en el Pliego de Condiciones de comercialización referido; y, al Gerente de la empresa municipal PIMESA (Ente Gestor de las actuaciones) para que pueda proceder a la firma de cualquier otro documento público o privado que fuere necesario formalizar para dar cumplimiento a lo dispuesto en dicho Pliego.

TERCERO: Dar traslado del presente acuerdo a PIMESA, a fin de que proceda a continuar con la tramitación del proceso.

La Junta de Gobierno Local acuerda aprobar la presente propuesta.





Ajuntament d'Elx

Y para que conste, extiendo la presente a resultas de la aprobación del acta correspondiente, de conformidad con lo establecido en el art. 206 del ROFRJ de las Entidades Locales, aprobado por RD 2568/1986, con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente.

Visto bueno

